

### マクロ経済

#### 実質GDP成長率 2026年1-3月期 2四半期連続のプラス成長を予測

図表1

ニッセイ基礎研究所によれば、5月19日に内閣府が公表する実質GDP成長率（2026年1-3月期）は年率プラス1.8%と、2四半期連続のプラス成長が予測される。4-6月期は中東情勢の緊迫化を受けた原油価格の上昇や供給制約の影響で、前期比年率0%台前半まで減速すると予想している。

#### 失業率 前月から上昇（＝悪化） 就業者数は再び減少

図表1

3月の完全失業率（労働力調査 総務省）は前月から上昇（＝悪化）の2.7%となった。有効求人倍率（厚生労働省）は前月から低下（＝悪化）、その先行指標である新規求人倍率は前月から上昇（＝改善）した。失業率と有効求人倍率はともに悪化し、就業者数は再び減少している。

図表1 主要経済指標データ

	2025年度 (予測)	2026年度 (予測)	2027年度 (予測)
実質GDP成長率	1.0%	0.9%	1.3%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡
失業率	2.6%	2.6%	2.5%
【矢印：対前年度比較】	➡	➡	➡

出所：ニッセイ基礎研究所

※ 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
 ※ 大規模ビル：1フロア面積200坪以上の賃貸オフィスビル  
 ※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※ 募集面積：既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象  
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

### オフィスマーケット

#### 空室率 前月から横ばい 1%台前半の低水準で推移

図表2

空室率は前月から横ばいの1.15%となった。自社ビルへの移転等により、まとまった面積の現空床が生じた一方、港区の新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んだ。空室率は1%台前半の低水準で推移している。潜在空室率は前月比マイナス0.06ポイントの2.55%となった。

#### 募集賃料 6カ月連続の上昇 2008年11月以来の33,000円/坪台を回復

図表3

募集賃料は6カ月連続で上昇し、2008年11月以来の33,000円/坪台を回復した。募集面積約25万坪のうち、既存ビルでの募集は約16万坪となっており、2020年5月の水準まで低下している。賃料水準の上昇に加え、選択肢が限定的なため、移転計画を見送り既存オフィスのリニューアル等に対応するケースも増えている。

#### 成約面積（四半期） 対前年同期比は2期連続でマイナス

図表4

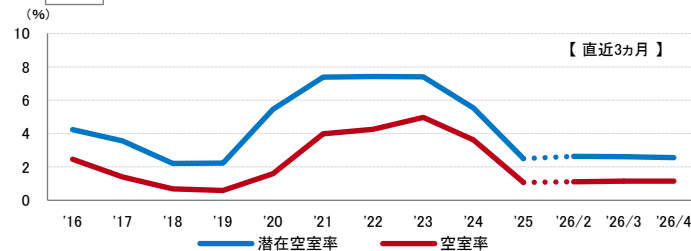
成約面積はリーシング活動の活発度を表す指標である。2026年第1四半期の成約面積は10万坪を下回り、2025年第4四半期に続き2期連続で対前年同期比マイナスとなった。

#### アナリストの視点

年間の成約面積は2021年から5年連続で前年を上回り、リーシング活動は拡大傾向にある。足元のオフィス需要は活発な一方、都心部では空室床の消化が進み、まとまった面積の募集床が限定的なため、成約面積の伸びには以前ほどの勢いが見込みにくい状況となっている。また、中東情勢の緊迫化で資材価格が一段と上昇し、景気後退への警戒感が高まっていることから、今後の需要動向を注視する必要がある。

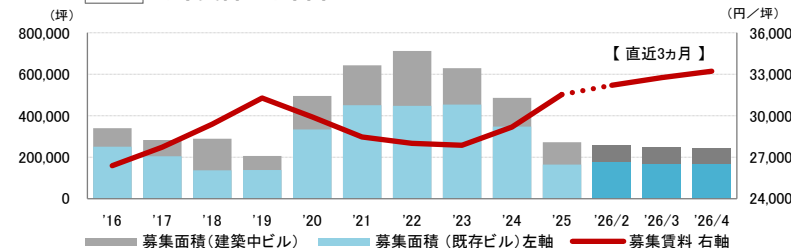
2026年4月末現在および各年12月31日時点

図表2 空室率&潜在空室率



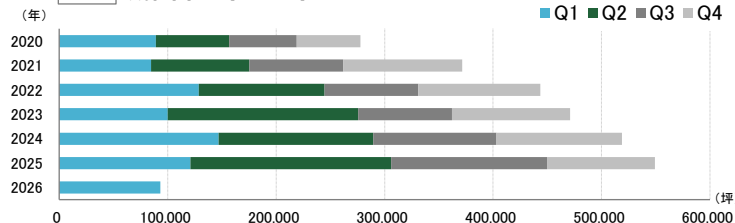
	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
空室率	1.07%	1.06%	1.10%	1.15%	1.15%
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	➡
潜在空室率	2.50%	2.48%	2.63%	2.61%	2.55%

図表3 募集賃料&募集面積



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集賃料 (共益費込)	31,532円/坪	32,038円/坪	32,202円/坪	32,772円/坪	33,233円/坪
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	➡
募集面積	272,073坪	264,768坪	259,966坪	246,932坪	245,218坪

図表4 成約面積（四半期）



# Office Market

5 May 2026 首都圏・6大都市マーケットデータ

市場調査室：今関豊和 津田宏美

www.sanko-e.co.jp

## エリア別募集賃料 (円/坪)

2026年4月末現在および各年12月31日時点

千代田区	大規模	大型	中型	小型
丸の内・大手町	47,719	34,250	-	29,875
麹町・番町	28,124	24,463	20,338	17,871
内神田・鍛冶町	31,800	25,409	20,166	16,821
外神田・岩本町	32,000	22,144	19,182	16,425
飯田橋・九段	27,409	22,357	17,829	14,995
募集面積 (坪)	36,063	14,745	11,374	14,621
募集棟数	87	74	162	359

中央区	大規模	大型	中型	小型
京橋・八重洲・日本橋	49,950	30,501	24,944	23,357
銀座	33,700	30,388	26,081	23,817
日本橋本町・室町	41,500	27,111	19,227	19,792
築地・新富・茅場町	26,012	23,045	18,324	16,677
東日本橋・新川	21,333	18,515	16,690	14,687
募集面積 (坪)	46,150	18,759	17,345	12,011
募集棟数	80	97	176	310

港区	大規模	大型	中型	小型
新橋・虎ノ門	34,316	26,646	21,764	18,815
赤坂・青山	35,300	26,015	23,088	23,116
六本木・麻布	33,080	25,005	18,461	19,124
浜松町・高輪	32,750	22,353	21,523	16,362
芝浦・海岸	26,073	13,667	17,445	13,485
募集面積 (坪)	118,101	16,623	15,416	14,055
募集棟数	134	101	190	353

新宿区	大規模	大型	中型	小型
西新宿	30,338	25,310	20,821	19,718
新宿・歌舞伎町	33,857	22,650	22,048	17,417
四谷・市ヶ谷	20,917	20,222	18,425	15,893
高田馬場・大久保	22,750	19,159	15,601	15,851
早稲田・神楽坂	22,400	14,829	15,237	11,999
募集面積 (坪)	21,059	7,287	8,785	9,175
募集棟数	55	54	107	233

渋谷区	大規模	大型	中型	小型
渋谷・道玄坂	36,139	32,250	26,450	24,905
桜丘・南平台	39,144	27,833	24,000	25,804
代々木・千駄ヶ谷	27,015	25,365	23,621	19,743
恵比寿・広尾	36,833	28,750	26,815	22,905
初台・本町・笹塚	18,500	16,000	21,035	19,327
募集面積 (坪)	23,845	6,011	8,853	9,704
募集棟数	35	43	116	224

品川区・大田区	大規模	大型	中型	小型
五反田・大崎	28,387	18,860	20,089	17,585
北品川・東品川	20,453	14,800	16,333	19,636
大森・蒲田	14,000	17,917	14,969	13,818
募集面積 (坪)	53,222	6,776	5,804	3,446
募集棟数	56	44	55	84

豊島区・文京区	大規模	大型	中型	小型
東池袋・南池袋	24,322	25,444	19,856	18,609
池袋・西池袋	30,333	20,644	18,482	15,354
巢鴨・大塚	16,000	15,667	14,832	12,750
湯島・本郷・後楽	23,914	18,982	14,949	13,558
募集面積 (坪)	11,843	8,377	7,879	6,388
募集棟数	31	43	82	149

目黒・世田谷・中野・杉並	大規模	大型	中型	小型
目黒区	27,600	19,100	21,102	17,819
世田谷区	18,667	18,692	22,916	15,847
中野区	24,250	16,542	12,794	12,370
杉並区	19,132	19,833	14,186	11,072
募集面積 (坪)	9,422	1,677	4,157	4,096
募集棟数	14	19	62	113

台東区・江東区・墨田区	大規模	大型	中型	小型
上野・台東	25,700	18,625	16,502	13,567
東陽町・木場・豊洲	16,689	12,940	12,860	10,761
錦糸町・亀戸	18,826	16,536	13,378	13,974
募集面積 (坪)	53,316	5,914	6,538	7,026
募集棟数	62	31	73	174

多摩	大規模	大型	中型	小型
多摩東部	16,458	19,145	17,414	15,955
多摩西部	15,534	15,047	15,411	12,325
募集面積 (坪)	13,339	7,749	8,657	6,482
募集棟数	43	66	109	165

千葉・船橋	大規模	大型	中型	小型
千葉・船橋 (千葉県西部)	12,534	12,014	11,151	9,246
募集面積 (坪)	56,212	6,064	6,535	4,559
募集棟数	58	54	91	126

埼玉	大規模	大型	中型	小型
さいたま (埼玉県中心部)	23,000	17,481	14,869	15,148
募集面積 (坪)	4,583	3,640	3,154	3,084
募集棟数	19	24	43	72

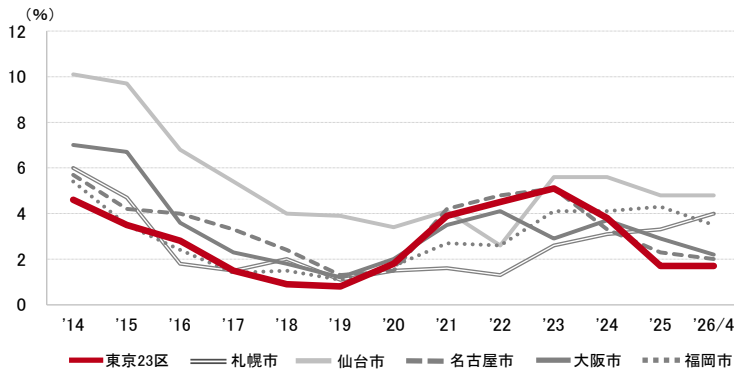
神奈川県	大規模	大型	中型	小型
横浜市	17,504	14,510	13,209	12,186
川崎市	18,458	15,450	14,074	15,343
募集面積 (坪)	108,717	15,634	14,571	9,061
募集棟数	166	137	218	226

その他主要都市	大規模	大型	中型	小型
水戸市	11,405	9,557	7,750	6,447
宇都宮市	11,667	10,150	9,910	8,262
高崎市	11,500	10,819	8,522	10,716
前橋市	11,000	7,714	5,341	5,000
甲府市	11,000	8,830	7,626	6,473
新潟市	12,583	10,414	8,034	7,982
募集面積 (坪)	13,734	11,138	7,861	3,370
募集棟数	45	89	97	65

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)  
 ・大型 (100坪以上200坪未満)  
 ・中型 (50坪以上100坪未満)  
 ・小型 (20坪以上50坪未満)  
 ※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

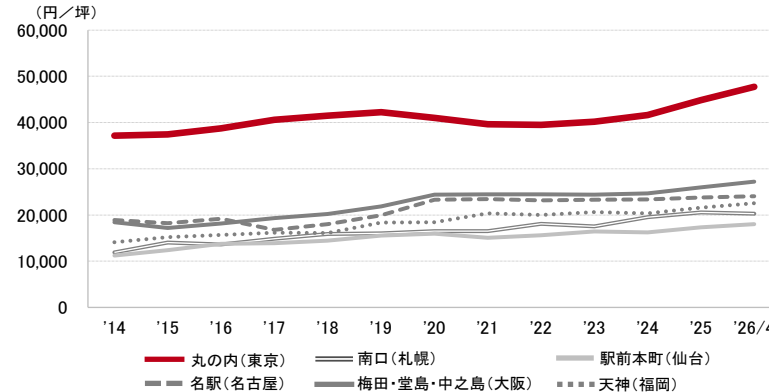
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	4.0%	4.8%	2.0%	2.2%	3.5%



## 募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
47,719 円/坪	20,277 円/坪	17,995 円/坪	24,023 円/坪	27,205 円/坪	22,572 円/坪



※ 募集賃料：共益費込  
 ※ 外税表示  
 ※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します